

전세사기 특별법, 25일 국회 본회의 통과

- 특별법 공포 즉시 전세사기피해자 지원업무 본격 가동 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」이 5월 25일(목) 국회 본회의를 통과하였다고 밝혔다.
- 이번에 통과된 특별법은 전세사기피해자를 신속히 지원하기 위해 공포 즉시 시행되며, 향후 국무회의를 거쳐 6월 1일(잠정) 시행될 예정이다.
 - 국토교통부는 6월 1일(잠정)부터 법이 차질없이 시행될 수 있도록, 피해자 신청 및 결정 세부 절차, 위원회 구성 및 운영방안 등을 담은 시행규칙은 입법 예고 등 관련 절차를 최대한 단축하여 제정·시행할 계획이다.
 - 다만, 대통령령에 규정이 필요한 조세채권 안분, 정부 조직 구성 등의 사항은 법 시행 1개월 후인 7월 1일(잠정) 시행할 계획이다.
- 전세사기 피해 임차인은 법 시행 즉시 관할 지자체(광역시·도)에 관련 서류*를 갖춰 전세사기피해자 신청이 가능하다.
 - * 신청서 제출방법 및 담당부서 등 구체적인 사항은 법 시행 전 국토교통부 및 시·도 홈페이지, 안심전세포털 등을 통해 안내할 예정
 - 피해자 신청을 접수한 임차인은 관할 지자체의 조사 및 국토부 위원회 심의·의결을 거쳐 60일* 내에 전세사기피해자 여부를 결정받아, 특별법에 따른 지원을 받을 수 있게 된다.
 - * 자료보완 등 심의를 위해 필요한 경우 심의기간 15일 연장 등 조정가능
 - 결과에 이의가 있는 경우에는, 30일 내에 이의신청도 가능하며, 20일 내에 재심의 결과를 받아볼 수 있다.

<전세사기피해자 결정 절차>



- 국토교통부는 전세사기피해자 신청 접수 및 조사 등 특별법의 이행도 지자체(17개 시·도)와 긴밀한 협조를 통하여 준비 중이다.
 - 5월 26일 각 시·도 담당자들이 참석하는 실무회의를 개최하여 업무 매뉴얼 배포·설명하고 지자체별 이행준비 사항을 점검할 예정이다.
 - 아울러, 긴급한 경·공매 유예·정지 조치가 필요한 신청과 관련하여, 인천·부산 등 지자체에 실시 중인 사전신청 결과를 법 시행과 동시에 제출 받아, 위원회를 개최(6.7, 잠정)하고 조속히 처리할 방침이다.
- 원희룡 국토교통부 장관은 “전세사기 피해지원을 위한 특별법 제정은 주거안정 측면에서 큰 의미가 있다고 생각한다”며, “특별법이 차질없이 신속히 이행될 수 있도록 관계기관과 적극 협력하고 최선을 다하겠다”고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부	책임자	과 장 이장원 (044-201-3321)
	주택임차인보호과	담당자	사무관 문수빈 (044-201-4150)



1. 경·공매 절차 지원

① 경·공매 유예·정지

- 거주 주택의 경·공매 유예·정지를 신청하는 경우 관계기관에서 조치
 - * (경매) 관할 지방법원 (공매) 관할 세무서장(국세), 지방자치단체(지방세)

② 경·공매 대행 지원 서비스

- 경·공매 절차 지원을 희망하는 전세사기피해자에게 법률상담·경매대행 등 원스톱 서비스 제공
 - 피해자가 HUG에 신청하면 HUG에서 법무사 등 전문가와 연계하여 경공매 절차를 대행하고, 그 수수료도 70% 지원

③ 경·공매 우선매수권 부여

- 피해 임차인이 거주중인 주택이 경·공매될 경우, 피해 임차인에게 우선매수할 수 있는 권한 부여

④ 기존 임차주택을 공공임대로 제공

- 전세사기피해자가 우선매수권을 공공주택사업자에게 양도하는 경우 LH 등 공공주택사업자가 낙찰받은 후 공공임대로 공급

⑤ 조세채권 안분

- 임대인의 전체 세금채납액을 개별 주택별로 안분하고, 주택 경매 시 조세당국은 해당 주택의 세금 채납액만 분리 환수, 피해자의 원활한 경·공매 지원

2. 신용 회복 지원

- 전세사기 피해자의 신용 불이익 방지를 위해 미상환금 분할상환 및 신용 정보 등록 유예 지원

- 기존 전세대출 미상환금을 최장 20년 간 분할상환 가능하고, 그 기간 동안에는 신용정보 등록을 유예할 수 있는 근거규정 마련
- 이를 통해 전세사기 피해자는 신규 구입·전세자금 대출 가능 (기존에는 연체정보 등록으로 신규 대출 불가)

3. 금융 지원

① 최우선변제금 무이자 전세대출

- 선순위 근저당이 있거나, 갱신 계약으로 인해 최우선변제금을 지급받을 수 없는 피해자들을 대상으로 경·공매 완료 시점의 최우선변제금 수준을 최장 10년 간 무이자로 대출(이 경우 소득·자산 요건도 미고려)

② 구입·전세자금 지원

- 전세사기피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택을 구입하는 경우 주택구입자금 대출

요건	디딤돌 대출 內 전용상품	특례보증자리론 금리 등 우대
소득/한도	7천만원 이하 / 4억원	제한 없음 / 5억원
금리	소득별 1.85~2.70%	3.65~3.95% (우대형 기준)
만기	최장 30년	최장 50년
거치기간	현행 최대 1년 → 최대 3년	현행 없음 → 최대 3년

- 아울러, 새로운 전셋집으로 이주하거나 기존 시중은행 전세자금대출을 대환하는 경우에도 저리의 전세대출 지원(금리 : 1.2~2.1% 대출한도 : 2.4억원)

4. 긴급 복지 지원

- 전세사기피해자도 '위기상황'으로 인정하여 생계가 어려워진 가구에게 하여 긴급 생계비·의료비 등을 지원

< 긴급복지지원(4인 가구 기준, '23년)>

	생계지원	의료지원	주거지원	교육지원
원/월	162만원 (최대 6개월)	1회 300만원 이내	월 66만원 (최대 12개월)	고등 21만원(분기별) (최대 4분기)